

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**E.I. n. 104/2023 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXXXX**

Giudice dell'Esecuzione  
*Claris Appiani Francesca Paola*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO 05**  
**VIA CASTELLAZZO DEPRETIS**  
**Fg 8 – mapp. 573 – F3**  
**Fg 8 – mapp. 572 – sub. 5 – C6**  
**Fg 8 – mapp. 584 – F1**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---



## RGE n. 104/2023

### “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

#### LOTTO 05

|                          |
|--------------------------|
| 1 - DESCRIZIONE DEL BENE |
|--------------------------|

**Quota di 1/1** di Abitazione e accessori in corso di costruzione, sita nel complesso condominiale “Borgo dei Malaspina” nel comune di Pinarolo PV via Castellazzo Depretis civ.4. Con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica indi per parte del mappale 8/518 indi alle parti comuni del mapp. 571 corte comune. Composto da abitazione al piano terreno mappale 573 al rustico privo di finiture avente ingresso con foro a solaio per botola ispezione piano sottotetto (sottotetto ispezionabile), soggiorno, cucina, bagno e camera. Accessori in corpo di fabbrica in aderenza composto da cantina e autorimessa sempre al mappale 573. Altro box in corpo di fabbrica indipendente 572/5 (manca muro di testa verso corte 573). Area urbana 584 di 26 mq. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono.

|  |
|--|
| 2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO |
|--|

#### Proprietà

(i terreni su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di perizia NCT Fg 8/512-513)

XX

con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti, trascritto a Voghera il 21/12/2004 ai n.ri 11155/7412



## 2. STATO DI POSSESSO

Sopralluogo in data 24/10/2023. Giuridicamente libero.

|   |
|---|
| 3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI |
|---|

### 3.2.1 Iscrizioni:

(Colpisce particelle al C.T. foglio 8 mappali 512-513)

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Voghera il 21/02/2005 ai n.ri 1297/205 in forza di atto del 04/02/2005 n.ri 44873/17974 di rep. Notaio Colnaghi

Piercarlo

A favore

XX  
XX

Contro

XX

### 3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 24/03/2023 ai n.ri 2452/1785, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data

23/01/2023 n. 502 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, a favore  
XX

XXXXXXXXXX contro XX

XXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.





**Beni in via Via Castellazzo Depretis civ. 4 – Pinarolo Po PV**

**LOTTO 05**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**ABITAZIONE E ACCESSORI IN CORSO DI COSTRUZIONE, BOX  
E AREA URBANA**

**QUOTA DI 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Abitazione e accessori in corso di costruzione, sita nel complesso condominiale “Borgo dei Malaspina” nel comune di Pinarolo PV via Castellazzo Depretis civ.4. Con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica indi per parte del mappale 8/518 indi alle parti comuni del mapp. 571 corte comune. Composto da abitazione al piano terreno mappale 573 al rustico privo di finiture avente ingresso con foro a solaio per botola ispezione piano sottotetto (sottotetto ispezionabile), soggiorno, cucina, bagno e camera. Accessori in corpo di fabbrica in aderenza composto da cantina e autorimessa sempre al mappale 573. Altro box in corpo di fabbrica indipendente 572/5 (manca muro di testa verso corte 573). Area urbana 584 di 26 mq. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Pinarolo Po PV come segue:

**Foglio 8 – mappale 573 – VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC  
Piano T-1 – F3**

**Foglio 8 – mappale 572 – SUB. 5 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n.  
SNC Piano T – C6 – CL. 2 – 14 MQ – RC € 28,20**

**Foglio 8 – mappale 584 – VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC**

**Piano T – F1 – 26 MQ**

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 51.000,00**

***Coerenze in contorno in corpo unico da estratto di mappa catastali terreni e planimetrie catastali ed elaborato planimetrico catastale:***

573: corte comune 571, altre unità 574, a.p., 584, 572.

572/5: corte comune 571, 572/4, 573, 572/6.

584: corte comune 571, 572/6, 573, a.p.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Sopralluogo in data 24/10/2023. Giuridicamente libero.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera

### **3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

*3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna

*3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

*3.1.4. Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

*3.1.5. Servitù:*

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a



Servitu' di passaggio tubazione fognaria.

### 3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 3.2.1 Iscrizioni:

(Colpisce particelle al C.T. foglio 8 mappali 512-513)

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Voghera il 21/02/2005 ai n.ri 1297/205 in forza di atto del 04/02/2005 n.ri 44873/17974 di rep. Notaio Colnaghi Piercarlo

A favore

XX

XX

Contro

XX

#### 3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 24/03/2023 ai n.ri 2452/1785, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 23/01/2023 n. 502 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, a favore  
XX  
XXXXXXXXXX contro XXX  
XXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritto a Voghera





importo al valore precisando che OGNI COSTO E ONERE relativo alla regolarizzazione dell'immobile e all'ultimazione resta a totale carico dell'aggiudicatario. Si precisa ancora che essendo in corso di costruzione per il bene non è stata presentata la richiesta di agibilità e pertanto saranno necessarie tutte le verifiche ed eventuali adeguamenti per la richiesta a lavori ultimati. Ogni costo di adeguamento resta a carico dell'aggiudicatario così come ogni spesa per la richiesta e formazione di agibilità

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

XX

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Con mail del 08/09/2023 lo scrivente ha richiesto all'amministrazione comunale informazioni in merito alle unità. Alla data attuale nessun riscontro.

#### 5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA

DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione



Energetica resta escluso per:

- c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- 1) TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

(i terreni su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di perizia NCT Fg 8/512-513)

XX

con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti, trascritto a Voghera il 21/12/2004 ai n.ri 11155/7412

contro

XX

XX

XX

XX

XX

XX

XX





## 8. DESCRIZIONE DEI BENI

### 8.1 Caratteristiche della zona:

L'immobile oggetto di perizia è inserito in contesto il cui tessuto urbano è prevalentemente residenziale. L'insediamento è ben posizionato sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi.

### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Castellazzo fa parte del comune di Pinarolo Po, in provincia di Pavia, regione Lombardia.

### 8.3. Descrizione dei beni

Immobile in corso di costruzione mancano le finiture come da rilievo fotografico. Necessita verifica di tutti i componenti realizzati al fine delle certificazioni per la richiesta di agibilità.

#### MISURE DI MASSIMA

|                  |       |
|------------------|-------|
| Abitazione Pt    | 50 mq |
| Sottotetto ispez | 51 mq |
| Cantina e box    | 22 mq |
| Cortile          | 78 mq |
| Box              | 15 mq |
| Area urbana      | 26 mq |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie



commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

## 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Voghera. Ufficio Tecnico di: Portalbera.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona. **OMI**

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: PAVIA

Comune: PINAROLO PO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

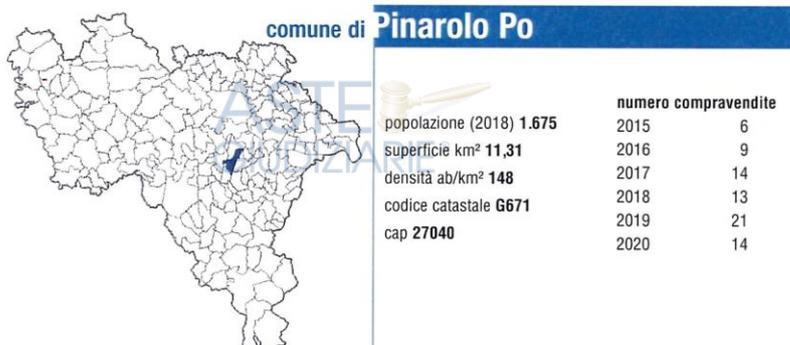
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 720                   | 840  | L                |                                |     |                  |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 910                   | 1100 | L                |                                |     |                  |
| Box               | Normale            | 465                   | 550  | L                |                                |     |                  |

**LO SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE**



|                     | prezzo   | nuovo/ristrutturato |        | medio (max 40 anni) |        | vecchio/da ristrutturare |          |
|---------------------|--|---------------------|--------|---------------------|--------|--------------------------|----------|
|                     |  | max                 | min    | max                 | min    | max                      | min      |
| Appartamenti        | €/mq   | 1.000,00            | 800,00 | 400,00              | 300,00 | 250,00                   | 100,00   |
| Villa/Villetta      | €/mq   | 1.000,00            | 800,00 | 400,00              | 300,00 | 250,00                   | 100,00   |
| *Autorimesse        | €  | 5.500,00            |        |                     |        |                          | 2.500,00 |
| Uffici              | €/mq   |                     |        |                     |        |                          |          |
| Negozi              | €/mq   |                     |        |                     |        |                          |          |
| Capannoni           | €/mq   | 450,00              |        |                     |        |                          | 200,00   |
| Terrani edificabili | calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata |                     |        |                     |        |                          |          |
| Residenziale        | €/mq   | 30,00               | 20,00  |                     |        |                          |          |

**9.3. Valutazione delle superfici**

| IMMOBILE               | Valore sup. | Accessori | VALORE totale         |
|------------------------|-------------|-----------|-----------------------|
| Abitazione e accessori | a corpo     | compresi  | <b>EURO 60.000,00</b> |

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

**Riduzione del valore del 15%**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

**€ 60.000,00 x 15% € 9.000,00**

Decurtazioni per contratto di locazione opponibile alla procedura: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamento delle opere: **SI VEDANO CON ATTENZIONE LE NOTE**

**9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **VALORE € 51.000,00**

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 22/11/2023 il C.T.U. *geom. Massimiliano Cannilla*

